EXPEDIENTE :

ESPECIALISTA :

SUMILLA : INTERPONGO DEMANDA DE RETRACTO

SEÑOR JUEZ ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE TURNO DE LA CORTE SUPERIOR DE AREQUIPA.

WILFREDO ARAUJO AQUINO, identificado con DNI.XXXXX, con domicilio real en XXXXXXX, Distrito de Sachaca, Provincia y Región Arequipa, señalando domicilio procesal en XXXXXXXXX del Cercado de Arequipa, con Casilla Electrónica No XXXXX, Correo Electrónico XXXXXXX@gmail.com , Celular No XXXXX a Ud. Respetuosamente digo:

I. -COMPETENCIA.

Conforme al Art. 424, inciso 1 del Código Procesal Civil (CPC) Se dirige la demanda de Retracto al Juez Especializado en lo Civil y no al Juez de Paz Letrado conforme al PLENO JURISDICCIONAL DISTRITAL DE LOS JUZGADOS DE PAZ LETRADO DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA "El Pleno adoptó por MAYORIA la segunda ponencia que enuncia lo siguiente: Los procesos de Prescripción Adquisitiva de Dominio, Retracto, Resolución de Contrato, Otorgamiento de Escritura Pública, etc., no pueden ser conocidos por los Jueces de Paz Letrado, ya que de conformidad con el artículo 5 del Código Procesal Civil, dichas materias deben ser conocidas por los Jueces Especializados.

II. - DEMANDADOS

2.1. - ROSEMARY ARAUJO AQUINO en su calidad de vendedora, a quien deberá notificarle en XXXXXXXXX del Distrito de Sachaca, Provincia y Región Arequipa.

2.2. - GERARDO JUAN VARGAS FARFAN a quien deberá notificársele en XXXXXXXX del Distrito de Sachaca, Provincia y Región Arequipa. En su calidad de adquiriente.

III. - PETITORIO

En acumulación objetiva originaria: Como PRETENSIÓN PRINCIPAL, en mi calidad de copropietario de la vendedora, solicito se disponga mi subrogación en el lugar del comprador Sr. GERARDO JUAN VARGAS FARFAN y en todas las estipulaciones del contrato de compraventa, elevado a escritura pública de fecha 23 días del mes

de octubre del 2019, celebrado ante la Notaría Elsa Holgado del Carpió, escritura pública Número seis mil sesenta y siete, del inmueble ubicado el predio la BARRANCA con U.C.06251 del Distrito de Sachaca, cuyas medidas perimétricas, linderos y demás características se encuentran inscritas en la Partida Registra! Nolll43688 de los Registros Públicos de Arequipa. Por tener derecho preferente en la venta, de una propiedad indivisa.

PRETENSIÓN ACCESORIA, solicito el pago de costas y costos del proceso.

IV. - HECHOS

4.1. -En mérito a la escritura Publica No 1883 de fecha diez de Junio del dos mil nueve, ante la Notaría Concha Revilla, se procedió a realizar la División y partición extrajudicial de los bienes inmuebles otorgada por doña María Magdalena AQUINO Gallardo, Augusto AQUINO Gallardo, Matilde AQUINO Gallardo y Miguel AQUINO Gallardo, en mérito al proceso No contencioso de competencia Notarial de Sucesión Intestada, donde se ha declarado el fallecimiento del que en vida fuera su padre Jesús AQUINO Cornejo, nombrándoles como herederos únicos a sus hijos María Magdalena AQUINO Gallardo, Augusto AQUINO Gallardo, Matilde AQUINO Gallardo y Miguel AQUINO Gallardo, con dicho derecho procedieron a establecer los bienes que conforman la masa hereditaria. Procediendo a su partición extrajudicial, conforme se puede determinar en la cláusula Quinta se otorga los bienes inmuebles que corresponderían a nuestra madre MARIA MAGDALENA AQUINO GALLARDO, resaltando para el **presente proceso el 25% del predio rustico La Barranca, con código catastral No 06351** de un área de 0.602 Has y con sus respectivos linderos y medidas perimétricas, que se encuentran detalladas en el presente instrumento.

4.2. -Por medio de la escritura Publica dos mil setecientos veinticinco ante la Notaría Dr. Elsa Holgado del Carpió de fecha tres de Julio del 2015, se procedió a otorgar una escritura pública de Anticipo de Legitima que otorgo nuestra madre María Magdalena AQUINO de ARAUJO a favor de sus únicos hijos Rosemary ARAUJO AQUINO, Wilfredo ARAUJO AQUINO, donde se nos anticipa en su totalidad de los derechos y acciones que posee sobre sus bienes inmuebles descrito en la Clausula primera y en la cláusula segunda se especifica un Bien inmueble Ubicado en la Barranca, Distrito de Sachaca, Provincia y Departamento de Arequipa, cuyas áreas y medidas perimétricas y demás características corren inscritas en la partida Registral número 11143688 del Registro de predios de la Zona Registral de Arequipa. Inmueble que fue adquirido en mérito a la Independización a favor de la parte anticipante y otros con fecha diez de junio del 2009. En mérito a dicha escritura de anticipo de legitima se procedió a inscribir a nuestro favor dicho predio denominado Predio la Barranca U.C.06251, inscrito en la partida aludida.

4.3. - Por lo expuesto el demandante viene a ser COPROPIETARIO,

juntamente con su hermana Rosemary ARAUJO AQUINO del bien inmueble ubicado en el Predio la Barranca **U.C.06251** e inscrito a nombre de ambos en la partida registral **No 11143688,** es el caso Señor Juez que la demandada ha procedido a enajenar en compra venta la porción INDIVISA que le corresponde, sin manifestarme su deseo de enajenar la parte del bien que ostentamos en copropiedad, la referida enajenación se ha realizado por medio de una Escritura Publica No seis mil sesenta y siete de fecha veintitrés días del mes de Octubre del dos mil diecinueve ante la Notaría Elsa Holgado de Carpió a favor de codemandado GERARDO JUAN VARGAS ARIZACA, que en la primera clausula reconoce mi hermana que es COPROPIETARIA del inmueble que transfirió y dichos bienes los ha adquirido en mérito a un Anticipo de legitima.

4.4. -La demandada procediendo a transferir dicho inmueble que es de copropiedad de ambos, procede enajenarlo por el precio total de S/.10,000.00 (Diez mil con OO/100 soles) monto total que ha recibido a su entera conformidad, inmueble que ha sido inscrito ante los Registros Públicos de Arequipa con fecha 26-02-2020, conforme se puede verificar en la ficha registral de la partida No 11143688.

4.5. - Que dicho inmueble lo adquirimos vía anticipo de legitima en copropiedad, entendiéndose ésta cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas conforme señala el Art. 969 del Código Civil. En consecuencia, tengo derecho preferente en la venta de la porción indivisa y, de ser ésta transferida sin previamente habérseme puesto en conocimiento, procede de sustitución en lugar del comprador conforme prevé el Art. 1599 inciso 2 del Código Civil. Además, la copropiedad se caracteriza 1) Por la existencia de una pluralidad de sujetos; 2) la unidad del objeto; 3) ninguno de los condominios tiene una parte materializada del bien y; 4) recae sobre bienes materiales, mueble o inmuebles.

4.6. - Que la demandada vendedora, conociendo mi domicilio, somos hermanos, en ningún momento me notificó de la oferta de venta ni de la transferencia del bien, quien lo mantuvo oculto y fue el propio comprador quien me puso en conocimiento e incluso me proporcionó una copia simple del contrato, todo ello recién con fecha 30 de diciembre del 2020, por lo que, conociendo las estipulaciones del mismo, me sustituyo en todo y procedo a reembolsar el precio ascendente a los DIEZ MIL SOLES y una cantidad prudencial por los tributos y gastos pagados por éste.

5.- Asimismo, adjunto certificado de depósito por la suma de S/. 10 000.00 (diez Mil Nuevos Soles), a fin de garantizar el reembolso al adquirente del precio, los tributos, gastos e intereses pactados.

V. - FUND AMENTACIÓN JURÍDICA

El Artículo 1592 del Código Civil fundamenta mi demanda al indicar que “El derecho de retracto es el que la ley otorga a determinadas personas para subrogarse en el lugar del comprador y en todas las estipulaciones del

contrato de compraventa. El retrayente debe reembolsar al adquiriente el precio, los tributos y gastos pagados por éste y, en su caso, los intereses pactados. Es improcedente el retracto en las ventas hechas por remate público."

Artículo 1599 del Código Civil indica: "Tienen derecho de retracto: (...) 2.- El copropietario, en la venta a tercero de las porciones indivisas." Conforme a estas normas, en mi calidad de copropietario el Código Civil me otorga el derecho de subrogarme en el lugar del comprador y en todas las estipulaciones del contrato de compraventa.

«Artículo 1597.- Si el retrayente conoce la transferencia por cualquier medio diferente del indicado en el artículo 1596, el plazo se cuenta a partir de la fecha de tal conocimiento. Para este caso, la presunción contenida en el artículo 2012 solo es oponible después de un año de la inscripción de la transferencia».

Asimismo, es importante resaltar como se indica en la Hoja de existencia de relación procesal válida para esta demanda no se exige conciliación.

También existe equivocación cuando se menciona que el plazo debe computarse necesariamente desde la inscripción; no es así: el plazo se computa desde el conocimiento de la venta, pues lo que la segunda parte del artículo 1597 del Código Civil hace es suspender la presunción de conocimiento de la inscripción registral prescrita en el artículo 2012 del referido cuerpo legal, que para todos los efectos no se tiene en cuenta, pero el plazo de treinta días para que opere el retracto sigue vigente si el retrayente toma conocimiento de la venta “por cualquier otro medio". Por tanto, en este punto lo que debe evaluarse es el momento del conocimiento de la transferencia.

Plazo especial con transferencia inscrita sin conocimiento de lo parte: treinta días contados luego de vencido un año de la inscripción (artículo 1596, segunda parte. Código Civil).

VI. - MONTO DEL PETITORIO

No es cuantificable en dinero.

VII. - OFRECIMIENTO DE MEDIOS PROBATORIOS

7.1. -Escritura Pública Nol883 de División y partición extrajudicial de bienes inmuebles otorgadas por María Magdalena AQUINO Gallardo, Augusto AQUINO Gallardo, Matilde AQUINO Gallardo y Miguel AQUINO Gallardo de fecha 10 de junio del 2009 ante la Notaría Publica José Luis Concha Revilla. Prueba que acredita en su calidad de herederos han procedido a conformar la masa hereditaria del que en vida fuera su padre Jesús AQUINO Cornejo Juego procedieron a su respectiva Partición extrajudicial de los bienes, indicando con claridad los derechos y propiedades que se le otorgo a nuestra madre María Magdalena AQUINO Gallardo

7.2. -Instrumento de escritura Publica No 2725, otorgada ante la Notaría Pública de la Dr. Elsa Holgado de Carpió una de ANTICIPO DE LEGITIMA que otorga María Magdalena AQUINO Gallardo de ARAUJO en favor de sus hijos Rosemary ARAUJO AQUINO y Wilfredo ARAUJO AQUINO, con fecha 03 de Julio del 2015.Prueba que acredita que todos los bienes de nuestra madre se nos ha otorgado a ambos hijos en calidad de copropietarios (derechos y acciones) en su totalidad y todavía no hemos podido partirnos o independizarnos que inmueble toca a cada uno.

7.3. - Instrumento de escritura Pública No6067 de fecha 23 de octubre del 2019, celebrada ante la Notaría "Publica Elsa Holgado Carpió que consta de una COMPRA VENTA celebrada entre Rosemary ARAUJO AQUINO a favor de un tercero Gerardo Juan Gutiérrez FARFAN. Prueba que acredita que la vendedora tiene la calidad de copropietaria del inmueble ubicado en el predio la Barranca U.C 06251 del Distrito de Sachaca, también acredita que procedió a enajenar la totalidad de sus derechos y acciones, por el precio convencional de S/.10,000.00 soles, inmueble que se encuentra inscrito en la partida electrónica Nolll43688.

7.4. -Copia certificada de la partida No 11143688 de los Registros Públicos en el Rubro C00005 se encuentra inscrita el Anticipo de Legitima del predio Barranca con unidad Catastral No O6251.Prueba que acredita que dicho anticipo legitima es a nombre de ambos hermanos y esta ha dispuesto sin darme conocimiento, ocultando dicha venta hasta la actualidad.

7.5. -Copia certificada de la partida No 11143688 de los Registros Públicos en el rubro No C00008 donde consta la inscripción de la venta de derechos y acciones, titulo presentado con fecha 26-02-2020 ante los Registros Públicos de Arequipa. Prueba que acredita que tengo derecho acreditado para solicitar el Retracto.

7.6. -Croquis de distribución de los derechos y acciones que se nos ha otorgado en anticipo de legitima, donde se determina la parte que ha sido transferida a *terceras personas.* Ajenos a la herencia.

VIII. - ANEXOS

I.A.- Copia de ONI del demandante

I.B.- **Escritura** Pública Nol883 de División y partición extrajudicial de bienes inmuebles otorgadas por María Magdalena AQUINO Gallardo, Augusto AQUINO Gallardo, Matilde AQUINO Gallardo y Miguel AQUINO Gallardo de fecha 10 de junio del 2009 ante la Notaría Publica José Luis Concha Revilla.

I.C.- Instrumento de escritura Publica No 2725, otorgada ante la Notaría Pública de la br. Elsa Holgado de Carpió una de ANTICIPO DE LEGITIMA que otorga María Magdalena AQUINO Gallardo de ARAUJO en favor de sus hijos

Rosemary ARAUJO AQUINO y Wilfredo ARAUJO AQUINO, con fecha 03 de Julio del 2015.

1.0.- Instrumento de escritura Pública No6067 de fecha 23 de octubre del 2019, celebrada ante la Notaría "Publica Elsa Holgado Carpió que consta de una COMPRA VENTA celebrada entre Rosemary ARAUJO AQUINO a favor de un tercero Gerardo Juan Gutiérrez FARFAN.

I.E.- Copia certificada de la partida No 11143688 de los Registros Públicos en el Rubro C00005 se encuentra inscrita el Anticipo de Legitima del predio Barranca con unidad Catastral No 06251.

I.F.- Copia certificada de la partida No 11143688 de los Registros Públicos en el rubro No C00008 donde consta la inscripción de la venta de derechos y acciones, titulo presentado con fecha 26-02-2020 ante los Registros Públicos de Arequipa.

I.G.- Croquis de distribución de los derechos y acciones que se nos ha otorgado en anticipo de legitima, donde se determina la parte que ha sido transferida a *terceras* personas.

POR LO TANTO:

A UD. PIDO ADMITIR A TRÁMITE LA PRESENTE DEMANDA.

PRIMER OTRO SI: Solicito que el depósito de los diez mil quinientos soles, por concepto de devolución del importe pagado por los demandados, cumpliré con dicho pago apenas se me indique que juzgado me corresponde y número de expediente, para realizar el depósito y adjuntar el váucher correspondiente.

SEGUNDO OTROSI. Si bien ya no constituye un requisito de la demanda, se propone como VÍA **PROCEDIMENTAL ABREVIADO** conforme al art. 486, inciso 1 del Código Procesal Civil. Arequipa

SEGUNDO OTROSÍ DIGO: Que, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 80 del C.P.C., otorgo Poder *General a* mi Abogado defensores XXXXXXXX y XXXXXXX, a fin de que asuman indistintamente la representación judicial prevista en los Artículos 74 y 75 del Código Procesal Civil, manifestando estar debidamente enterado de la representación que otorgo y, se tenga por señalado mi domicilio real indicado en el exordio de la presente demanda.

Arequipa,